ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΦΕΣΗ ΑΡ. 100/2015

29 Νοεμβρίου 2023

[ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ, ΕΦΡΑΙΜ, Δ/στές]

1. ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΧΡΙΣΤΟΥ,

2. ΑΝΔΡΕΑ ΧΡΙΣΤΟΥ,

*Εφεσείοντες,*

ν.

AQUARIAN DEVELOPMENTS LTD,

*Εφεσίβλητης.*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Στ. Σάββα για Παπαντωνίου & Παπαντωνίου ΔΕΠΕ*, για τους Εφεσείοντες.

*Δρ Α. Ποιητής με Φ. Χατζηνικολή (κα)* γ*ια Δρ Ανδρέας Π. Ποιητής & Σία Δ.Ε.Π.Ε.,* για την Εφεσίβλητη.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Η απόφαση του Δικαστηρίου είναι ομόφωνη και θα δοθεί από τον Χ. Μαλαχτό, Δ.

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**ΜΑΛΑΧΤΟΣ, Δ.**: Οι Εφεσείοντες αγόρασαν το 2000 δύο διαμερίσματα από την Εφεσίβλητη εταιρεία πληρώνοντας προκαταβολή και κατέθεσαν τα Πωλητήρια Έγγραφα στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης. Με τις αγωγές που καταχώρισαν το 2010, μια για κάθε διαμέρισμα, αξίωσαν και πέτυχαν διατάγματα ειδικής εκτέλεσης των συμφωνιών τους. Στις ανταπαιτήσεις της Εφεσίβλητης εκδόθηκε εναντίον τους απόφαση για το υπόλοιπο του τιμήματος αγοράς του κάθε διαμερίσματος, με τόκο προς 7% ετησίως από 15.9.2000 μέχρι 8.1.2010 και έκτοτε νόμιμο τόκο. Η 15.9.2000 ήταν η επομένη της υπογραφής των Πωλητηρίων Εγγράφων, ενώ η 8.1.2010 η ημερομηνία κατά την οποία οι Εφεσείοντες είχαν καλέσει την Εφεσίβλητη να μεταβεί στο Κτηματολόγιο για να τους μεταβιβάσει τα διαμερίσματα και να πληρωθεί, χωρίς η τελευταία να ανταποκριθεί.

Οι Εφεσείοντες, με δύο λόγους έφεσης, προσβάλλουν την πρωτόδικη απόφαση ως προς τον τόκο που επιδικάστηκε εναντίον τους στην ανταπαίτηση. Με το λόγο έφεσης 1 ως προς την ουσία της απόφασης αυτής και με το λόγο έφεσης 2 στη βάση ότι στις Ανταπαιτήσεις της Εφεσίβλητης δεν είχε κατάλληλα δικογραφηθεί τέτοια αξίωση.

Η Εφεσίβλητη καταχώρισε Ειδοποίηση Εφεσίβλητης με 12 λόγους. Προέχει η εξέταση κάποιων από τους λόγους αυτούς που, εφόσον επιτύχουν, θα ανατρέψουν εκ βάθρων την πρωτόδικη απόφαση με την οποία διατάχθηκε η ειδική εκτέλεση των Πωλητηρίων Εγγράφων.

Έξι λόγοι αφορούν στην κρίση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι ο τερματισμός των συμφωνιών που επιχειρήθηκε από την Εφεσίβλητη δεν είχε το νομικό αποτέλεσμα στο οποίο στόχευε. Προβάλλεται ότι εσφαλμένα εκδόθηκαν διατάγματα ειδικής εκτέλεσης, αφού οι συμφωνίες είχαν ήδη τερματιστεί από την Εφεσίβλητη (λόγος 1) και ότι εσφαλμένα κρίθηκε ότι η Εφεσίβλητη δεν μπορούσε να τερματίσει τις συμφωνίες γιατί ήταν αυτή που τις είχε παραβιάσει (λόγος 7). Ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα αποφάσισε ότι, αν τα μέρη δεν είχαν πρόθεση να καταστήσουν τον χρόνο ουσιώδη, οι συμβάσεις δεν καθίσταντο ακυρώσιμες (λόγος 8) ότι η Εφεσίβλητη δεν είχε καταστήσει το χρόνο ουσιώδη (λόγος 6) και ότι σιωπηρά αποδέχτηκε τη μη αποπληρωμή από τους Εφεσείοντες του υπολοίπου (λόγος 5) και παραιτήθηκε του δικαιώματος της να τερματίσει τις συμφωνίες για τον πιο πάνω λόγο (λόγος 9).

Ο λόγος 3 αφορά σε ζήτημα αξιοπιστίας. Ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο εσφαλμένα αποδέχθηκε τη θέση της Εφεσείουσας 1 ότι, όταν οι Εφεσείοντες κάλεσαν την Εφεσίβλητη στο Κτηματολόγιο, είχε σε μετρητά τα χρήματα για την πληρωμή της Εφεσίβλητης, εφόσον η τελευταία προσερχόταν για τις μεταβιβάσεις. Συναφής είναι ο λόγος 12, ότι εσφαλμένα δεν επιτράπηκε μαρτυρία σχετικά με την κατάσταση του σχετικού τραπεζικού λογαριασμού των Εφεσείοντων.

Ο λόγος 4 αφορά στην απόρριψη της μαρτυρίας του Μ.Υ.2, λογιστή, που αφορούσε στον υπολογισμό του τόκου και περιοριζόταν σε μαθηματικές πράξεις.

Ο λόγος 2 αφορά στην ανταπαίτηση και προβάλλεται ότι εσφαλμένα το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν επιδίκασε υπέρ της Εφεσίβλητης άλλα έξοδα των διαμερισμάτων τα οποία πλήρωνε η Εφεσίβλητη, εφόσον οι Εφεσείοντες, ενώ κατείχαν τα διαμερίσματα, αρνούνταν να τα πληρώσουν. Συναφής είναι ο λόγος 11, ότι εσφαλμένα δεν θεωρήθηκε ότι αποτελούσε εξυπακουόμενο όρο των συμφωνιών ότι οι Εφεσείοντες θα κατέβαλλαν τα έξοδα αυτά.

Τέλος, ο λόγος 10 αφορά στο ότι τα έξοδα που επιδικάστηκαν στις ανταπαιτήσεις υπέρ της Εφεσίβλητης ήταν μειωμένα κατά το ήμισυ.

Θα εξετάσουμε τους λόγους της Ειδοποίησης 1 και 5 - 9 μαζί.

Η Εφεσίβλητη είχε προβάλει τη θέση ότι δικαιωματικά τερμάτισε τις συμφωνίες, με επιστολή της ημερ. 29.12.2009, γιατί οι Εφεσείοντες δεν είχαν πληρώσει τα ποσά που όφειλαν. Ότι δηλαδή υπήρξε από μέρους τους παράβαση των όρων των συμφωνιών αναφορικά με τις πληρωμές. Το πρωτόδικο Δικαστήριο, για τους λόγους που ανέπτυξε, αποφάνθηκε ότι «*ο επιχειρηθείς τερματισμός, με την επιστολή ημερομηνίας 29/12/2009, δεν είχε το νομικό αποτέλεσμα στο οποίο στόχευε*».

Καθ’ όσον αφορά την πληρωμή του τιμήματος αγοράς των διαμερισμάτων, ο σχετικός ισχυρισμός στις Υπερασπίσεις και Ανταπαιτήσεις στις δύο υποθέσεις δεν ήταν ο ίδιος. Στην αγωγή 698/2010, που αφορούσε το ένα διαμέρισμα (αρ.5) ήταν ότι:

«Η ισχυριζόμενη συμφωνία προνοούσε για τίμημα £15.500 (€26.489,32) εκ των οποίων οι £5.000 (€8.543) έπρεπε να καταβληθούν άμα τη υπογραφή του συμβολαίου και £5000 (€8.543) ταυτόχρονα με την μεταβίβαση του διαμερίσματος.»

Στην αγωγή 700/2010, που αφορούσε το άλλο διαμέρισμα (αρ.4) ήταν ότι:

«Η ισχυριζόμενη συμφωνία προνοούσε για τίμημα £15.500 (€26.489,32) εκ των οποίων οι £5.000 (€8.543) έπρεπε να καταβληθούν άμα τη υπογραφή του συμβολαίου και £10.500 (€17.940.31) ταυτόχρονα με την μεταβίβαση του διαμερίσματος.»

 Στις Εκθέσεις Απαίτησης των Εφεσείοντων αναφερόταν ότι ήταν όρος των Πωλητηρίων Εγγράφων ότι το τίμημα πώλησης του κάθε διαμερίσματος θα καταβαλλόταν τμηματικά, χωρίς αναφορά στο πότε. Η Εφεσίβλητη είχε, στη δικογραφία της, αρνηθεί τον ισχυρισμό αυτό. Οι Εφεσείοντες επανερχόμενοι στην Απάντηση και Υπεράσπιση στην Ανταπαίτηση που καταχώρισαν, επέμεναν στον αρχικό τους ισχυρισμό.

 Έχοντας εξετάσει τα Πωλητήρια Έγγραφα που παρουσιάστηκαν, διαπιστώνουμε ότι ως προς τον τρόπο πληρωμής προνοούν ότι £5000 θα καταβάλλονταν με την υπογραφή των συμφωνιών και στη συνέχεια £125 μηνιαίως μέχρι εξοφλήσεως.

 Η δικογράφιση, λοιπόν, στην Υπεράσπιση και Ανταπαίτηση δεν συμβάδιζε με το περιεχόμενο των Πωλητηρίων Εγγράφων. Δεν υπάρχει αμφισβήτηση ως προς το γεγονός ότι πληρώθηκε μόνο το ποσό των £5.000 (€8.543) που προβλεπόταν να καταβληθεί με την υπογραφή της κάθε συμφωνίας, όμως, εφόσον εγέρθηκε κατά τη δίκη ζήτημα παράλειψης πληρωμής από τους Εφεσείοντες οφειλόμενων ποσών, έπρεπε να αναφερόταν στην Υπεράσπιση και Ανταπαίτηση πότε αυτά έπρεπε να είχαν καταβληθεί. Πέραν τούτου, υπήρχε και άλλο δικονομικό εμπόδιο στην εξέταση ζητήματος τερματισμού των συμφωνιών από την Εφεσίβλητη. Ότι τέτοιος ισχυρισμός δεν εγειρόταν καν με την Υπεράσπιση και Ανταπαίτηση.

 Το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέτασε το ζήτημα ως εάν να υπήρχε ισχυρισμός ότι προβλεπόταν στις συμφωνίες ότι θα καταβάλλεται ποσό £125 μηνιαίως μέχρι εξοφλήσεως και που οι Εφεσείοντες δεν είχαν πληρώσει και ότι η Εφεσίβλητη δικογραφούσε ότι είχε τερματίσει τις συμφωνίες. Ίσως να παρασύρθηκε από την αναφορά στο Παρακλητικό (Α) των Ανταπαιτήσεων όπου αναφερόταν ότι αξιωνόταν: «*Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η επίδικη συμφωνία έχει τερματισθεί υπαιτιότητι των εναγόντων ή και Διάταγμα ακυρούν αυτή λόγω τερματισμού υπαιτιότητι των εναγόντων*». Στο σώμα όμως της Υπεράσπισης και Ανταπαίτησης, αυτό που αναφερόταν ήταν ότι: « … *οι ενάγοντες ουδέποτε τερμάτισαν την πιο πάνω συμφωνία …* » και περαιτέρω ότι: « *… οι εναγόμενοι ισχυρίζονται ότι αν υποτεθεί ότι η συμφωνία θεωρείται τερματισμένη οι ενάγοντες θα πρέπει να τους καταβάλουν* … ».

 Επομένως, δεν εγειρόταν ως επίδικο ζήτημα τερματισμού των συμφωνιών από την Εφεσίβλητη και δεν θα μπορούσε να είχε εξεταστεί. Εφόσον όμως η θέση που προώθησε η Εφεσίβλητη απορρίφθηκε, δεν επηρεάστηκε η πρωτόδικη απόφαση. Αναμφίβολα όμως η τελευταία δεν θα μπορούσε να επιτύχει στην έφεση, στη βάση ότι απορρίφθηκε θέση που προώθησε, η οποία δεν ήταν δικογραφημένη. Επομένως, οι λόγοι έφεσης 1 και 5-9 απορρίπτονται.

 Ήταν η μαρτυρία της Εφεσείουσας 1 ότι κατά την παρουσία της στο Κτηματολόγιο την 8.1.2010, είχε μαζί της σε μετρητά τα υπόλοιπα του τιμήματος αγοράς των δύο διαμερισμάτων για να πληρωθεί η Εφεσίβλητη. Όπως είχε αναφέρει, τα χρήματα είχε αποσύρει από λογαριασμό της σε τράπεζα που κατονόμασε. Ήταν η θέση της Εφεσίβλητης ότι η Εφεσείουσα 1 εψεύδετο, που σημαίνει ότι οι Εφεσείοντες δεν ήταν έτοιμοι να εκπληρώσουν τη δική τους υποχρέωση για τις μεταβιβάσεις. Η Εφεσίβλητη διατείνεται ότι η μαρτυρία από την τράπεζα θα αποκάλυπτε ότι η Εφεσείουσα 1 δεν είπε την αλήθεια, ωστόσο δεν της επιτράπηκε από το πρωτόδικο Δικαστήριο να την παρουσιάσει.

 Το ***Άρθρο 2(γ)*** του ***περί Πωλήσεως Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, Κεφ.232***, που ίσχυε κατά τους ουσιώδης χρόνους,[[1]](#footnote-1) έθετε ως προϋπόθεση για να διαταχθεί η ειδική εκτέλεση συμφωνίας αγοράς ακινήτου, ο αγοραστής να έχει καλέσει πριν από την έγερση αγωγής για εξαναγκασμό ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης, τον πωλητή να εμφανιστεί ενώπιον Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού και να δηλώσει ότι συμφώνησε να πωλήσει την ιδιοκτησία που αναφέρεται στη σύμβαση. Εναπόκειτο πλέον στην Εφεσίβλητη, εφόσον ήταν πρόθυμη και μπορούσε να εκπληρώσει τις συμβατικές της υποχρεώσεις για τη μεταβίβαση των διαμερισμάτων, να μεταβεί προς τούτο στο Κτηματολόγιο για να τα μεταβιβάσει στους Εφεσείοντες, που είχαν εκδηλώσει την προθυμία και ετοιμότητα τους να πληρώσουν. Τότε ήταν που θα μπορούσε η Εφεσίβλητη να επικαλεστεί τη μη τήρηση από τους Εφεσείοντες της υποχρέωσης τους για εξόφληση, στην περίπτωση που δεν είχαν τα χρήματα για να εξοφλήσουν το τίμημα πώλησης και να τερματίσει ίσως τις συμφωνίες (βλ. ***Σπύρου ν. Aristo Developers Ltd (2004) 1(B) A.A.Δ. 1159***).

 Ο λόγος 3 περιορίζεται στην αποδοχή από το πρωτόδικο Δικαστήριο της θέσης της Εφεσείουσας 1 σε σχέση με το συγκεκριμένο ζήτημα και δεν επεκτείνεται στην πρωτόδικη κρίση ως προς την αξιοπιστία της γενικά. Εφόσον όμως το ζήτημα δεν ήταν καταλυτικό ως προς την έκβαση της υπόθεσης, οι λόγοι 3 και 12 είναι αλυσιτελείς και απορρίπτονται.

 Με τη δικογραφία της η Εφεσίβλητη διεκδικούσε τόκο 9% από 17.4.1998. Όπως υποδεικνύουν οι Εφεσείοντες, ούτε το επιτόκιο του 9%, αλλά ούτε και η ημερομηνία 17.4.1998, βρίσκουν έρεισμα στους όρους των Πωλητηρίων Εγγράφων, που προέβλεπαν ότι: «*επί του εκάστοτε υπολοίπου θα λογίζεται τόκος προς 7% ετησίως πληρωτέος τμηματικά σύμφωνα με τον τρόπο πληρωμής και στις ανάλογες ημερομηνίες*». Ούτε και δικογραφείται στις Υπερασπίσεις και Ανταπαιτήσεις ότι οι συμφωνίες προέβλεπαν την καταβολή τόκου ή ότι η διεκδίκηση του τόκου ήταν απόρροια συμβατικού όρου των επίδικων συμφωνιών. Στην αγωγή 698/2010, καθ’ όσον αφορά μέρος του υπολοίπου, £5000 (€8.543), η Εφεσίβλητη είχε δικογραφήσει ότι αυτό θα καταβαλλόταν ταυτόχρονα με την μεταβίβαση του διαμερίσματος και επομένως, επί αυτού δεν θα μπορούσε να επιδικαστεί κανένας τόκος αφού οι μεταβιβάσεις δεν πραγματοποιήθηκαν. Ακόμα περισσότερο, στην αγωγή 700/2010 δικογραφείτο ότι ολόκληρο το υπόλοιπο, £10.500 (€17.940.31), θα καταβαλλόταν ταυτόχρονα με την μεταβίβαση του διαμερίσματος.

 Ό,τι υπάρχει στην Υπεράσπιση και Ανταπαίτηση είναι ο επιπλέον ισχυρισμός ότι: «*Λόγω της πιο πάνω συμπεριφοράς των εναγόντων οι εναγόμενοι υφίστανται πρόσθετη ζημιά ίση προς 8% ή 9% επί του πιο πάνω ποσού*». Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν επιδίκασε τον τόκο ως αποδεδειγμένη ζημιά που η Εφεσίβλητη είχε υποστεί, για την οποία ούτε και είχε παρουσιαστεί συγκεκριμένη μαρτυρία, αλλά στη βάση της πρόνοιας για τόκο στο σχετικό όρο των Πωλητηρίων Εγγράφων.

 Καταλήγουμε ότι στην απουσία δικογραφημένου ισχυρισμού ότι υφίστατο όρος στα Πωλητήρια Έγγραφα αναφορικά με την καταβολή τόκου από τους Εφεσείοντες, το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν μπορούσε να εξετάσει ζήτημα επιδίκασης τόκου στη βάση συμβατικού όρου και αντίστοιχης υποχρέωσης των Εφεσείοντων. Τέτοιο ζήτημα δεν ήταν επίδικο ώστε να έπρεπε και να μπορούσε να εξεταστεί (***Πουρίκκος ν. Σάββα (1991) 1 Α.Α.Δ. 507***, 517, ***Αριστοδήμου ν. Χαραλάμπους (1990) 1 Α.Α.Δ. 319***, και ***Βασιλειάδης κ.ά. ν. Πετρολίνα Λτδ (1994) 1 Α.Α.Δ. 16***, 20). Το γεγονός ότι τα Πωλητήρια Έγγραφα είχαν παρουσιαστεί ως τεκμήρια, δεν επέτρεπε τη χρήση της μαρτυρίας του όρου που περιείχαν ως προς τον τόκο, για τη στοιχειοθέτηση απαίτησης που δεν διεκδικείτο (***Πουρίκκος***, 517).

 Ο λόγος έφεσης 2 επιτυγχάνει και η απόφαση, στην έκταση του επιδικασθέντα τόκου παραμερίζεται. Καθίσταται επομένως αχρείαστο να ενασχοληθούμε με το λόγο έφεσης 1. Το ίδιο και σε σχέση με το λόγο 4 της Ειδοποίησης της Εφεσίβλητης, που καθίσταται αλυσιτελής και απορρίπτεται.

 Σε σχέση με τις δαπάνες των διαμερισμάτων στα χρόνια αφ’ ότου οι Εφεσείοντες ανέλαβαν την κατοχή τους, η θέση της Εφεσίβλητης ότι αυτά θα έπρεπε να βαραίνουν τους Εφεσείοντες δεν εδράζεται σε ρητή πρόνοια στα Πωλητήρια Έγγραφα, αλλά σε εξυπακουόμενο, κατά την εισήγηση της, όρο. Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν αποδέχτηκε την θέση της Εφεσίβλητης. Έτσι, απέρριψε τη σχετική ανταξίωση που, σε κάθε περίπτωση, έκρινε ότι δεν είχε αποδειχτεί. Παραπονείται η Εφεσίβλητη ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο απασχόλησε κατά κύριο λόγο κατά πόσο υπήρχε ρητός όρος και ότι απέρριψε τη θέση της για εξυπακουόμενο όρο διότι δεν υπήρξε ρητός όρος. Δεν συμφωνούμε. Το πρωτόδικο Δικαστήριο παρέπεμψε στην ***Bauer ν. Δ. Ηροδότου & Υιοί Λτδ (1994) 1 Α.Α.Δ. 325***, 333 και στην ***Τσιαλής ν. Χατζηανδρέου (Τσιαλή) (2000) 1(Β) Α.Α.Δ. 1250***,1257-9 και μετέφερε εκτενή αποσπάσματα στα οποία εξηγείται ότι για να θεωρηθεί ότι υπάρχει εξυπακουόμενος όρος σε μια συμφωνία πρέπει «*με βεβαιότητα να μπορεί να λεχθεί ότι οι συμβαλλόμενοι, αν είχαν ερωτηθεί, αναντίλεκτα θα έλεγαν ότι ο όρος συνιστούσε μέρος της συμφωνίας*» και ότι «*Η διακρίβωση εξυπακουόμενου όρου αποδίδεται στην ανάγκη να δοθεί αποτελεσματικότητα και πληρότητα στη συμφωνία, εκφράζοντας εκείνο που, αν και δεν ελέχθη, αντιπροσωπεύει την εμφανή και αναγκαία πρόθεση των μερών*».

 Είναι η θέση της Εφεσίβλητης ότι στη βάση της μαρτυρίας του Μ.Υ.4, εγγεγραμμένου κτηματομεσίτη, που ανέφερε ότι από την στιγμή που ο αγοραστής αναλαμβάνει την κατοχή «*ξεκινούν τα σκύβαλα, τα κοινόχρηστα, οι φόροι*», το πρωτόδικο Δικαστήριο θα έπρεπε να εξεύρει ότι υφίστατο σχετικός εξυπακουόμενος όρος στα Πωλητήρια Έγγραφα.

 Τα Πωλητήρια Έγγραφα δεν εμπεριείχαν όρο ότι οι Εφεσείοντες όφειλαν, από την ανάληψη της κατοχής των διαμερισμάτων, να «*καταβάλλουν όλα τα έξοδα που αφορούσαν το διαμέρισμα, όπως για παράδειγμα ασφάλεια, αποχετευτικό, κοινόχρηστα, συντήρηση, φόρους ιδιοκτησίας, σκύβαλα και κοινοτικές υπηρεσίες*», όπως δικογραφείται στις Ανταπαιτήσεις. Όμως, εμπεριείχαν όρο ότι «*Όλα τα έξοδα μεταβίβασης θα επιβαρύνουν τους ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ ως επίσης και όλοι οι κτηματικοί φόροι από της ημερομηνίας υπογραφής παρόντος*». Υπήρξε, επομένως, ειδική πρόνοια για όσα θα επιβαρύνονταν οι Εφεσείοντες και ειδικά για το τι θα έπρεπε να πληρώνουν από την υπογραφή των Πωλητηρίων Εγγράφων, που σηματοδότησε και την ανάληψη της κατοχής των διαμερισμάτων από τους Εφεσείοντες. Εκεί λοιπόν που οι συμβαλλόμενοι ήθελαν συγκεκριμένο έξοδο να επιβαρύνει τους Εφεσείοντες, περιέλαβαν σχετική πρόνοια στη συμφωνία τους. Υπό τις περιστάσεις, ό,τι θα αναμενόταν στην περίπτωση που ήθελαν κάποιο άλλο έξοδο, πέραν των κτηματικών φόρων, να βαραίνει τους Εφεσείοντες, ήταν να το διατύπωναν ρητά, όπως έπραξαν αναφορικά με τους κτηματικούς φόρους. Η υπόθεση έπρεπε να κριθεί στη βάση ευρήματος ότι δεν υφίστατο εξυπακουόμενος όρος, όπως ακριβώς επικαλείτο η Εφεσίβλητη και αυτό έγινε. Ο λόγος 11 στην Ειδοποίηση της Εφεσίβλητης απορρίπτεται. Καθίσταται επομένως αχρείαστο να μας απασχολήσει ο λόγος 2, που επίσης απορρίπτεται.

 Ως προς τα έξοδα που επιδικάστηκαν στην ανταπαίτηση, δεν υπάρχει κάποια εξήγηση στην πρωτόδικη απόφαση γιατί επιδικάστηκαν κατά το ήμισυ. Στην ***Ζαβρού ν. Μιχαηλίδου (1996) 1(Α) Α.Α.Δ. 477***, 481, αναφέρθηκε ότι ο κανόνας λογικής σύμφωνα με τον οποίο τα έξοδα ακολουθούν το αποτέλεσμα της υπόθεσης «*είναι τόσο ισχυρός που από μόνος του παρέχει την αιτιολόγηση στην κάθε αντίστοιχη εξέλιξη χωρίς να παρίσταται ανάγκη εξειδίκευσης. Παρέκκλιση δικαιολογείται μόνο εφόσον συντρέχει άλλη επαρκής περίσταση που πρέπει βεβαίως να εκτίθεται*» (βλ. ακόμα ***Φιλίππου ν. Γιαννήταη κ.ά. (Αρ.2) (1996) 1(Β) Α.Α.Δ. 1314***, 1316).

 Το πρωτόδικο Δικαστήριο, δεν ανέπτυξε κάποιο σκεπτικό για να αιτιολογήσει την προσέγγιση του, ωστόσο είχε αναφέρει ότι η ανταπαίτηση πέτυχε μερικώς. Το εύρος της ανταπαίτησης, στην έκταση που αυτή πέτυχε και το περαιτέρω γεγονός ότι οι Εφεσείοντες ουδέποτε αρνήθηκαν ότι όφειλαν τα ποσά που επιδικάστηκαν εναντίον τους θα καθιστούσαν άδικο αυτοί να επιβαρυνθούν τα πλήρη έξοδα στις ανταπαιτήσεις, που συνεκδικάστηκαν με τις απαιτήσεις. Η διαταγή που είχε εκδοθεί αντανακλούσε το γεγονός ότι οι Εφεσείοντες ήταν ουσιαστικά οι επιτυχόντες διάδικοι. Καταλήγουμε ότι ο λόγος 10 δεν έχει έρεισμα και απορρίπτεται.

 Η έφεση επιτυγχάνει και η πρωτόδικη απόφαση στην έκταση που αφορά τον τόκο παραμερίζεται. Δεδομένου ότι η πρωτόδικη απόφαση δεν συνέδεσε την καταβολή οιουδήποτε μέρους του ποσού που επιδικάστηκε εναντίον των Εφεσείοντων με τη μεταβίβαση των διαμερισμάτων, δεν μπορεί να γίνει άλλη πρόβλεψη για τον τόκο και επομένως εφαρμογή θα έχει το ***Άρθρο 33(2)*** του ***περί Δικαστηρίων Νόμου του 1960, Ν.14/1960***, όπως έχει τροποποιηθεί.

 Η Ειδοποίηση της Εφεσίβλητης απορρίπτεται.

 Το συνολικό ποσό των €3.500 έξοδα, πλέον Φ.Π.Α. αν υπάρχει, επιδικάζονται υπέρ των Εφεσείοντων και εναντίον της Εφεσίβλητης.

 Χ. Μαλαχτός, Δ.

 Ι. Ιωαννίδης, Δ.

 Ε. Εφραίμ, Δ.

1. Έχει καταργηθεί από τον *περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο του 2011, Ν.81(Ι)/2011,* που τέθηκε σε ισχύ τρείς μήνες μετά την δημοσίευση του την 29.4.2011 και ίσχυε κατά την εκδίκαση των αγωγών και την έκδοση της πρωτόδικης απόφασης. [↑](#footnote-ref-1)